

議案第2号

宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直しについて

# 宇都宮市立地適正化計画の中間評価・見直し

令和5年10月30日  
都市整備部 NCC推進課

# 趣旨及び内容

## ■趣旨

立地適正化計画の中間評価・見直しにあたり、評価指標の進捗評価や計画見直しの方向性を踏まえ、計画見直しに伴う新たな取組及び計画見直し(素案)について意見をいただくもの

## ■内容

- 1 立地適正化計画の中間評価見直しについて  
・ 概要及びスケジュール ..... 4
- 2 これまでの検討の振り返り（指標の評価，計画推進上の課題，課題への対応等） ..... 6
- 3 計画見直しに伴う新たな取組について  
・ 課題への対応 ..... 14  
・ LRT沿線等のまちづくりへの対応 ..... 16  
・ 誘導区域の見直し ..... 27  
・ 誘導区域への誘導促進・強化 ..... 33
- 4 計画書（素案）について ..... 37
- 5 今後のスケジュール ..... 39

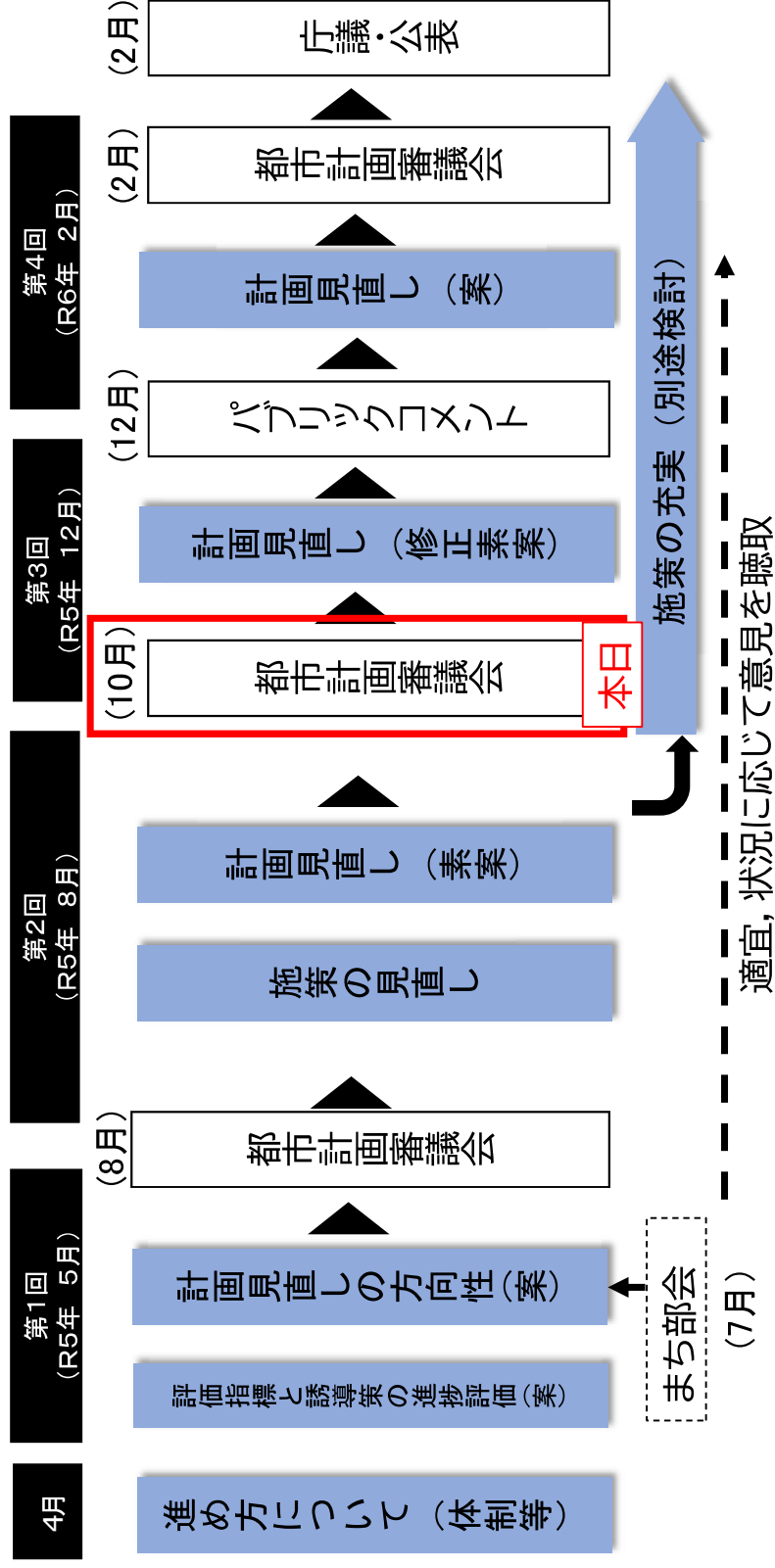
議論いただきたい  
ポイント

# 1 立地適正化計画の中間評価・見直しについて

# 1 立地適正化計画の中間評価・見直しについて

## ■概要及びスケジュール

- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、概ね5年ごとに施策の実施状況等を調査・分析・評価し、適宜、計画や施策を見直すものとされている。
  - ⇒評価によって導出された計画の推進上の課題を踏まえ、主に施策の強化や充実を図っていく。
  - ⇒立地適正化計画の基本的な方針の変更は行わない。



## 2 これまでの検討の振り返り

## 2 これまでの検討の振り返り

### ■本市を取り巻く環境変化について

#### 1 本市まちづくりの進展

- ・ 持続可能な都市構造であるNCCを土台としながら、「地域共生」、「地域経済循環」、「脱炭素」の3つの社会が「人」づくりや「デジタル」を原動力に発展する夢や希望がかなうまち「スーパースマートシティ」を推進しており、各分野での計画の策定・改定や施策の充実が進展

#### 2 都市基盤整備の進展

- ・ 駅東側LRT開業や駅東口地区まちびらき 鶴田宝木線等の都市計画道路整備など、都市基盤整備が進展
- ・ 駅西側のLRT整備区間の公表や、NCCをけん引する都市拠点における人中心のウォーカーカブルなまちづくりの推進に向けた都心部まちづくりを推進

#### 3 感染症等を契機とした社会環境の変化

- ・ 情報通信技術の革新や新型コロナウイルス感染症を契機とした、暮らし方・働き方の多様化によるリモートワーク等が普及・定着

#### 4 既存ストックの増加

- ・ 人口減少など社会環境の変化に伴い空き家等が増加

## 2 これまでの検討の振り返り

### ■計画の評価 都市機能の誘導

#### ○評価指標における目標の達成状況(中間評価年度)

評価指標	基準年度 (H29年度)	中間評価年度 (R5年度) *目標値は中間値で設定	目標値 (評価年度:R10年度)	状況
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合(市全体に占める割合)	33.7%	実績値 <b>32.2%</b> < 目標値* 34.3%	34.9%	目標に達していないものの概ね横ばいで推移
高次都市機能誘導区域内に立地する事業所の割合(市全体に占める割合)	19.7%	実績値 <b>19.7%</b> < 目標値* 20.1%	21.0%以上 漸増(徐々に増加)を目指す	
地価変動率(市平均と都市機能誘導区域の比較)	—	実績値 <b>4.5%</b> > 目標値 3.0%(市内平均)	市内平均を上回る上昇率(又は下回る下落率)	着実に推進

#### ○施設の立地状況

##### 市街化区域

##### 【都市機能誘導区域】

- ・誘導施設数は14件増加したが、市全体に占める割合は1.5%減少(都市機能誘導区域を除く居住誘導区域で65施設増加したため)

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合
都市機能誘導区域	548	33.7%	562	32.2%	14	▲1.5%
居住誘導区域 (都市機能誘導区域除く)	415	25.5%	480	27.4%	65	1.9%
居住誘導区域外	337	20.7%	354	20.3%	17	▲0.4%

##### 市街化調整区域

##### 【市街化調整区域の地域拠点】

- ・11施設増加し、市全体に占める割合は0.4%増加

##### 【居住誘導区域外・地域拠点外】

- ・施設数は増加しているが、市全体に占める割合は減少

区分	実績値				増減	
	H28		R3		H28→R3	
	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合	施設数	市全体に占める割合
地域拠点	56	3.4%	67	3.8%	11	0.4%
地域拠点外	271	16.7%	286	16.3%	15	▲0.4%



## 2 これまでの検討の振り返り

### ■計画の評価 居住の誘導

○評価指標における目標の達成状況(中間評価年度)

評価指標	基準年度 (H29年度)	中間評価年度 (R5年度)* 目標値は中間値等で設定	目標値 (評価年度:R10年度)	状況
都市機能誘導区域の人口割合(総人口に占める割合)	17.5%	実績値 目標値* 17.2% < 18.1%	18.7%	
居住誘導区域の人口割合(総人口に占める割合)	46.5%	実績値 目標値* 46.4% < 47.8%	49.2%	目標に達していないものの概ね横ばいを維持
高次都市機能誘導区域の人口密度	64人/ha	実績値 目標値* 64人/ha < 67人/ha	70人/ha	
空き家率(市平均と居住誘導区域の比較)* 戸建のみ	—	実績値 目標値 4.3% > 3.6%(市内平均)	市内平均以下の確保を目指す	目標値に達していない
地価変動率(市平均と居住誘導区域の比較)	—	実績値 目標値 3.8% > 3.0%(市内平均)	市内平均を上回る上昇率(又は下回る下落率)	着実に推進

### ○居住の誘導状況

#### 市街化区域

【幹線交通軸沿線など都市機能誘導区域を含まない居住誘導区域】

市全体に占める人口割合は0.2%増加

区分	実績値			増減	
	H28	R3	H28→R3	人口	市全体に占める割合
①都市機能誘導区域	91,083	89,075	▲ 2,008	▲ 2,008	▲ 0.3%
②居住誘導区域(幹線交通軸沿線等) ※都市機能誘導区域含まない	151,360	150,965	▲ 395	▲ 395	0.2%
居住誘導区域(①+②)	242,443	240,040	▲ 2,403	▲ 2,403	▲ 0.1%
居住誘導区域外	188,770	188,357	▲ 413	▲ 413	0.2%

#### 市街化調整区域

【市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺エリア】

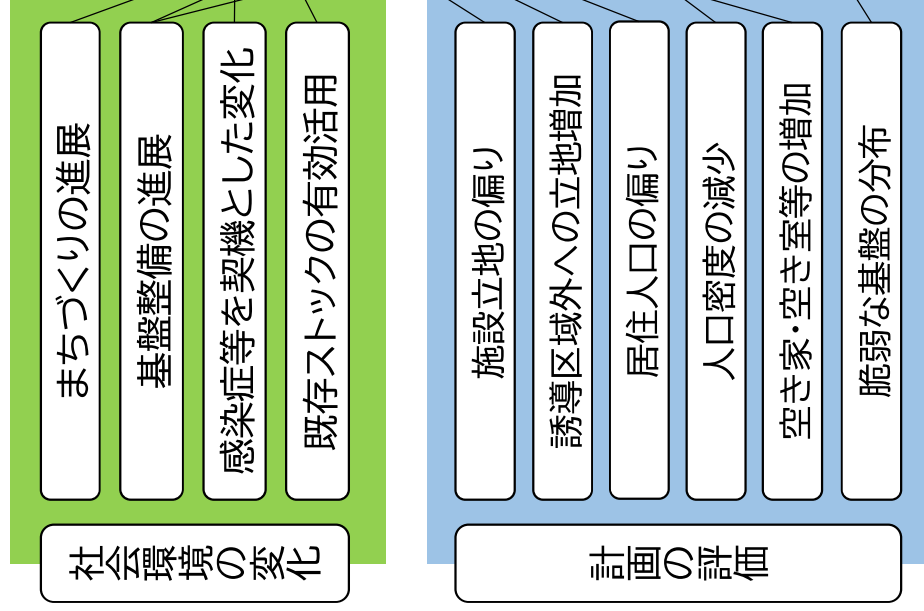
市全体に占める人口割合はそれぞれ維持・増加

区分	実績値			増減	
	H28	R3	H28→R3	人口	市全体に占める割合
地域拠点	10,141	9,847	▲ 294	▲ 294	0.0%
小学校周辺エリア	6,363	7,093	730	730	0.2%
地域拠点・小学校周辺以外	74,007	72,174	▲ 1,833	▲ 1,833	▲ 0.3%

## 2 これまでの検討の振り返り

### ■ 立地適正化計画推進上の課題

(「本市を取り巻く環境変化」や「計画の評価(評価指標の状況等)」を踏まえ、立地適正化計画推進上の8つの課題を導出)



#### 立地適正化計画推進上の課題

##### 1 誘導区域内への誘導促進

- ① 既存ストックの有効活用による都市機能や居住の誘導促進を図る必要
- ② 拠点形成を推進するため、誘導区域内への都市機能や居住の誘導促進や誘導区域外の開発抑制の検討が必要
- ③ 多様化する暮らしに対応した機能の誘導が必要

##### 2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直し

- ④ 将来都市構造の実現に向け、区域の特性に応じた目標値の検討が必要
- ⑤ 拠点形成を推進するため、都市基盤整備の進展などを踏まえた誘導区域の設定が必要

##### 3 良好な居住環境の確保

- ⑥ 都市基盤整備の進展を踏まえた多様な活動における公共交通利用者の利便性向上が必要
- ⑦ 土地の有効活用に向け、居住誘導区域における都市基盤の整備・改善が必要
- ⑧ NCCをけん引する都市拠点形成に向けたたまちづくりの推進が必要

## 2 これまでの検討の振り返り

### ■課題への対応（取組の方向性）

計画推進上の課題への対応を整理

#### 1 誘導区域内への誘導促進

- ① 既存ストックの有効活用による都市機能や居住の誘導
  - ⇒ 既存ストックの活用に資する既存補助制度の活用促進
- ② 誘導区域内への誘導促進と誘導区域外の開発抑制
  - ⇒ 都市機能や居住の誘導促進に向けた、既存補助制度の活用促進
  - ⇒ 誘導区域外における開発抑制に資する既存制度の活用促進
  - ⇒ 用途地域の見直しなど、誘導区域外の開発をコントロールする施策の検討
- ③ 多様化する暮らしに対応した機能の誘導
  - ⇒ 多様な人々の滞在・交流機会の創出に資する既存補助制度の活用促進

## 2 これまでの検討の振り返り

### ■課題への対応（取組の方向性）

計画推進上の課題への対応を整理

## 2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直し

### ④ 区域の特性に応じた目標の設定

⇒ 交通便利性や地域のポテンシャルを十分生かした居住人口に関する目標値設定

### ⑤ 都市基盤整備の進展を踏まえた誘導区域の設定

⇒ LRT整備事業の今後の進捗を踏まえた、居住誘導区域の変更を検討

⇒ 都市基盤整備の進展などを踏まえた、都市機能誘導区域の設定や用途地域の

見直し

⇒ 公共交通沿線への多様な活動を支える新たな誘導エリアの配置や、特性に応じ

た誘導施設の検討

## 2 これまでの検討の振り返り

### ■課題への対応（取組の方向性）

計画推進上の課題への対応を整理

### 3 良好な居住環境の確保

#### ⑥ 公共交通沿線における公共交通利用者の利便性の向上

⇒ 公共交通沿線(前述:新たな誘導エリア)における,公共交通利用者の利便性の向上に向けた誘導策の検討

#### ⑦ 居住誘導区域における都市基盤の整備・改善

⇒ 居住誘導区域における狭隘道路等の公共施設の整備・改善に資する誘導策の検討

#### ⑧ 都市拠点形成に向けたたまづくりの推進

⇒ 都心部における民間開発に対する支援等の施策の活用促進,充実・強化

### 3 計画見直しに伴う新たな取組について

#### 課題への対応

# 3 計画見直しに伴う新たな取組について

## ■課題への対応

立地適正化計画推進上の課題を踏まえ、課題への対応（計画見直しに伴う新たな取組）を3つ整理

### 計画の評価結果

#### 社会環境の変化

- まちづくりの進展
- 基盤整備の進展
- 感染症等を契機とした変化
- 既存ストックの有効活用

#### 計画の評価

- 施設立地の偏り
- 誘導区域外への立地増加
- 居住人口の偏り
- 人口密度の減少
- 空き家・空き室等の増加
- 脆弱な基盤の分布

### 立地適正化計画推進上の課題

#### 1 誘導区域内への誘導促進

- ① 既存ストックの有効活用による都市機能や居住の誘導
- ② 誘導区域内への誘導促進や誘導区域外の開発抑制の検討
- ③ 多様化する暮らしに対応した機能の誘導

#### 2 将来都市構造の実現に向けた誘導区域等の見直し

- ④ 区域の特性に応じた目標値の検討
- ⑤ 都市基盤整備の進展などを踏まえた誘導区域の設定

#### 3 良好な居住環境の確保

- ⑥ 都市基盤整備の進展を踏まえた多様な活動における公共交通利用者の利便性の向上
- ⑦ 居住誘導区域における都市基盤の整備・改善
- ⑧ 都市拠点形成に向けたまちづくりの推進

### 課題への対応(計画見直しに伴う新たな取組)

#### ①LRT沿線等のまちづくりへの対応

- ア LRT沿線への居住の更なる誘導  
(居住誘導に関する目標値の設定と誘導施策の充実)
- イ 都市活動を活性化させる新たな施設の誘導  
(新たな誘導施設及びエリアの設定と誘導施策の充実)

#### ②誘導区域の見直し

- ア 鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定
- イ JR駅西側LRT沿線(桜通り以西)の居住誘導区域の見直しの検討

#### ③誘導区域への誘導促進・強化

- ア 既存施策の活用促進
- イ 誘導区域外の開発抑制
- ウ 誘導促進に向けた都市基盤の整備・改善

### 3 計画見直しに伴う新たな取組について

- ① LRT沿線等のまちづくりへの対応
- ② 誘導区域の見直し
- ③ 誘導区域への誘導促進・強化

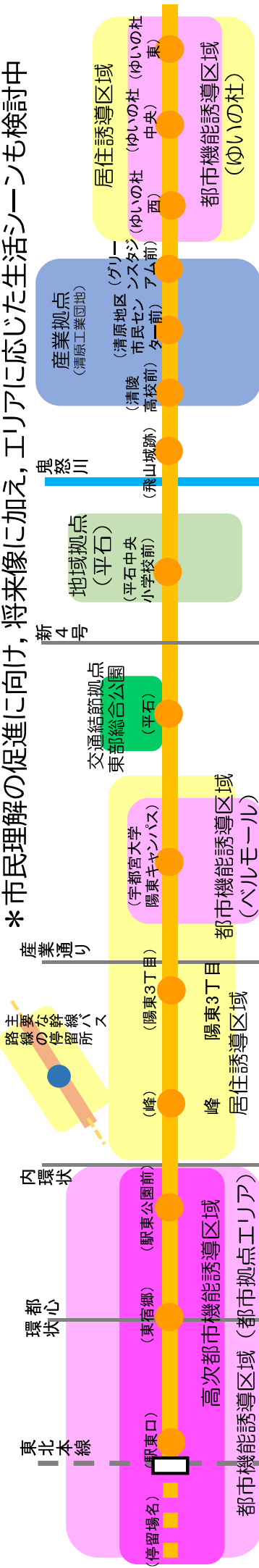


### 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

#### ア LRT沿線への居住の更なる誘導(居住誘導に関する目標値の設定)

- LRT沿線における居住人口の増加や地価の上昇を踏まえ、居住誘導区域のLRT沿線などにおいて、更なる居住の誘導を促進するため、居住地の将来像を描き、その将来像にふさわしい居住人口密度を設定する。設定にあたっては、交通便利性や地域のポテンシャルを十分生かすとともに、現在の各エリアの人口密度の実態を踏まえ設定

\* 市民理解の促進に向け、将来像に加え、エリアに応じた生活シーンも検討中



将来像 (建築物のイメージ)	市街化区域		市街化調整区域		市街化区域	
	現行 中高層建築物	見直し(追加) 中高層建築物	現行 中低層建築物	見直し(追加) 中高層建築物	現行 中低層建築物	見直し(追加) 中高層建築物
<b>新</b>	【都市拠点エリア*高次除く】 60人/ha以上(中高層)	【高次都市機能誘導区域】 70人/ha以上(高層)	60人/ha以上		—	—
<b>現行</b>	60人/ha以上(中高層)	50~60人/ha	65.5人/ha	50~60人/ha	50~60人/ha	28.1人/ha
目標人口密度 (現状人口密度)	55.6人/ha	64.1人/ha	65.5人/ha	50~60人/ha	50~60人/ha	28.1人/ha

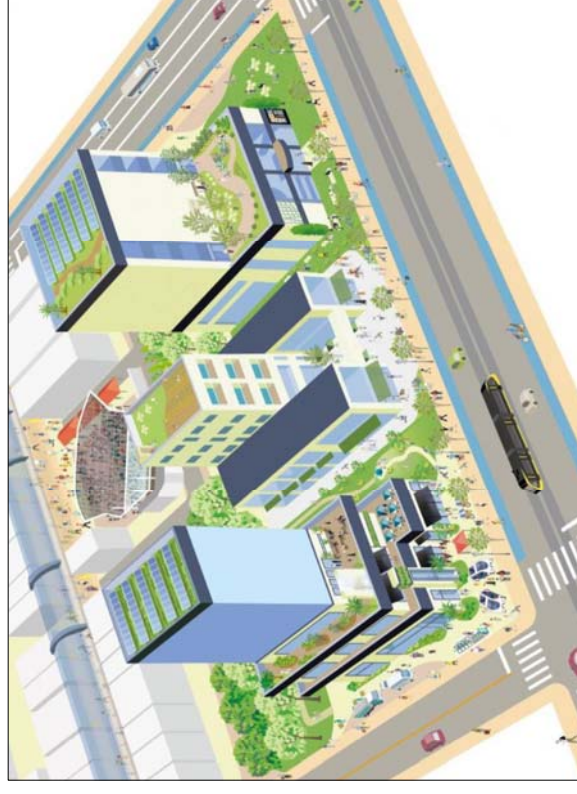
### 3 計画見直しに伴う新たな取組について（① LRT沿線等のまちづくりへの対応）

#### ア LRT沿線への居住の更なる誘導(居住誘導に関する目標値の設定)

##### ○誘導促進に向けた取組

- ・ 都市機能誘導施設立地促進補助金やマイホーム取得支援補助金、家賃支援補助金の活用促進
- ・ 駅東側LRT沿線における居住人口や地価の増加を踏まえ、更なる誘導を促進するため、市中心部（高次都市機能誘導区域）において、R5年4月から運用開始している優良なまちづくりに貢献する民間開発への支援制度について、駅西側大通り沿線で設定している重点エリアを、駅東側LRT沿線への拡充に取り組んでいく。

■ 都心部における民間開発のイメージ



### 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

#### イ 都市活動を活発化させる支援の充実(新たな誘導施設及びエリアの設定)

- ・ 立地適正化計画においては、これまで中心部や鉄道駅周辺などに、市民の日常生活を支える様々な機能(都市機能)の誘導に取り組んできました。
  - ・ そのような中、LRTの開業を契機として、LRT沿線における居住人口の増加や地価が上昇傾向にあり、LRT停留場においては、住む人を中心に多くの人が行き交い、学ぶ・働くなど都市活動の活発化が期待される。
- ⇒ こうした都市活動を更に活発化させ、NCCの都市構造の強化に繋げていくため、都市活動における移動の場面を支援する機能(都市活動(移動)支援機能)を新たに設定する。

機能名	【現行】都市機能
目的	身近な場所で安心して暮らし続けられるよう、市民の <u>日常生活を支える機能</u> を身近な場所(中心部や鉄道駅周辺など)に維持・確保する
誘導エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域(10箇所)</li> <li>・市街化調整区域の地域拠点区域(7箇所)</li> </ul>
誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療:病院, 診療所など</li> <li>・高齢者支援:小規模多機能型居宅介護施設など</li> <li>・子育て支援:保育園, 幼稚園, 事業所内保育施設など</li> <li>・学校:小・中学校, 高等学校, 専修学校, 大学</li> <li>・商業:スーパー, ドラッグストアなど</li> <li>・金融:銀行本店, 支店, 出張所など</li> </ul>

+

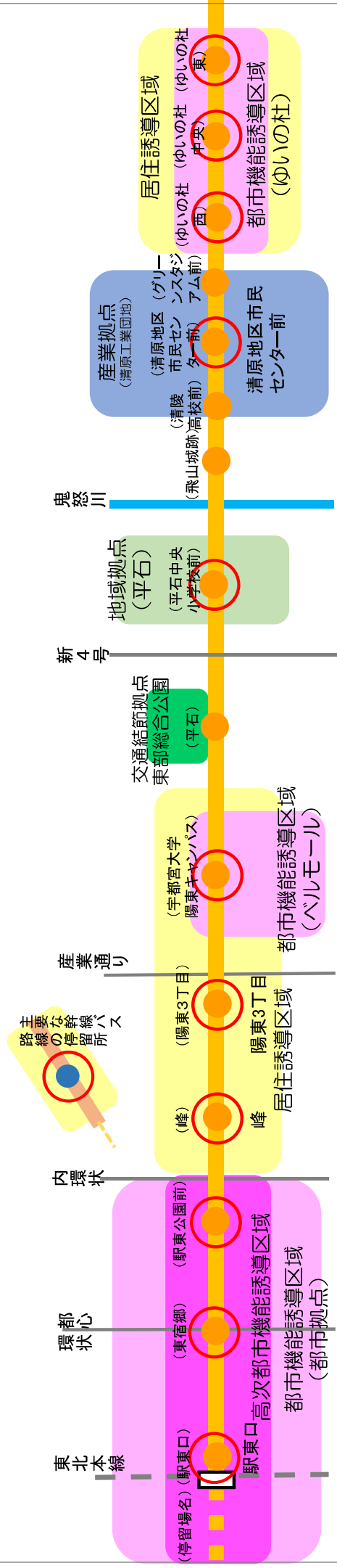
機能名	【新規】都市活動(移動)支援機能
目的	様々な都市活動を活発化させ、NCCの都市構造の強化に繋げていくため、 <u>都市活動における移動の場面を支援する機能</u> を、多くの人が行き交う場所(鉄道駅, LRT停留場, 主要なバス停留所)に維持・確保する
誘導エリア	LRT停留場など多くの人が行き交う場所
誘導施設	住む・学ぶ・働くなど都市活動を支える機能
備考	※具体的な誘導エリアや誘導施設は2ページを参照

### 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

#### イ 都市活動を活性化させる支援の充実(新たな誘導施設及びエリアの設定)

- ・ 新たな誘導施設やエリアについては、LRTの開業を契機として、**住む人を中心に**に多くの人が行き交い、**学ぶ・働く**など都市活動の活性化が期待されるLRT停留場周辺へ設定する。
- ・ また、東西基幹公共交通であるLRTの整備をきっかけとして、より一層の公共交通の利用促進が期待されることから、**鉄道駅や主要な幹線バス路線停留所の周辺にも設定する。**
- ・ なお、新たな誘導エリアについては、**立地適正化計画における居住誘導区域や都市機能誘導区域、市街化調整区域の地域拠点**に加え、**働く人を中心に多くの人が行き交う清原トランジットセンター周辺を**対象とし設定する。

LRT沿線における立地適正化計画等の位置づけ



#### ○ : LRT停留場等への新たな誘導エリアと誘導施設の設定

- ※ 既存の誘導区域 (都市機能, 居住など) に新たに重ねて設定するもの
- ※ 対象は多くの人が行き交い, 更に施設等の立地が可能な市内全鉄道駅8か所, LRT停留場の11か所, 各拠点における主要な幹線バス路線の停留所の11か所 (都市機能誘導区域5か所, 地域拠点6か所)



# 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

## イ 都市活動を活性化させる支援の充実(新たな誘導施設及びエリアの設定)

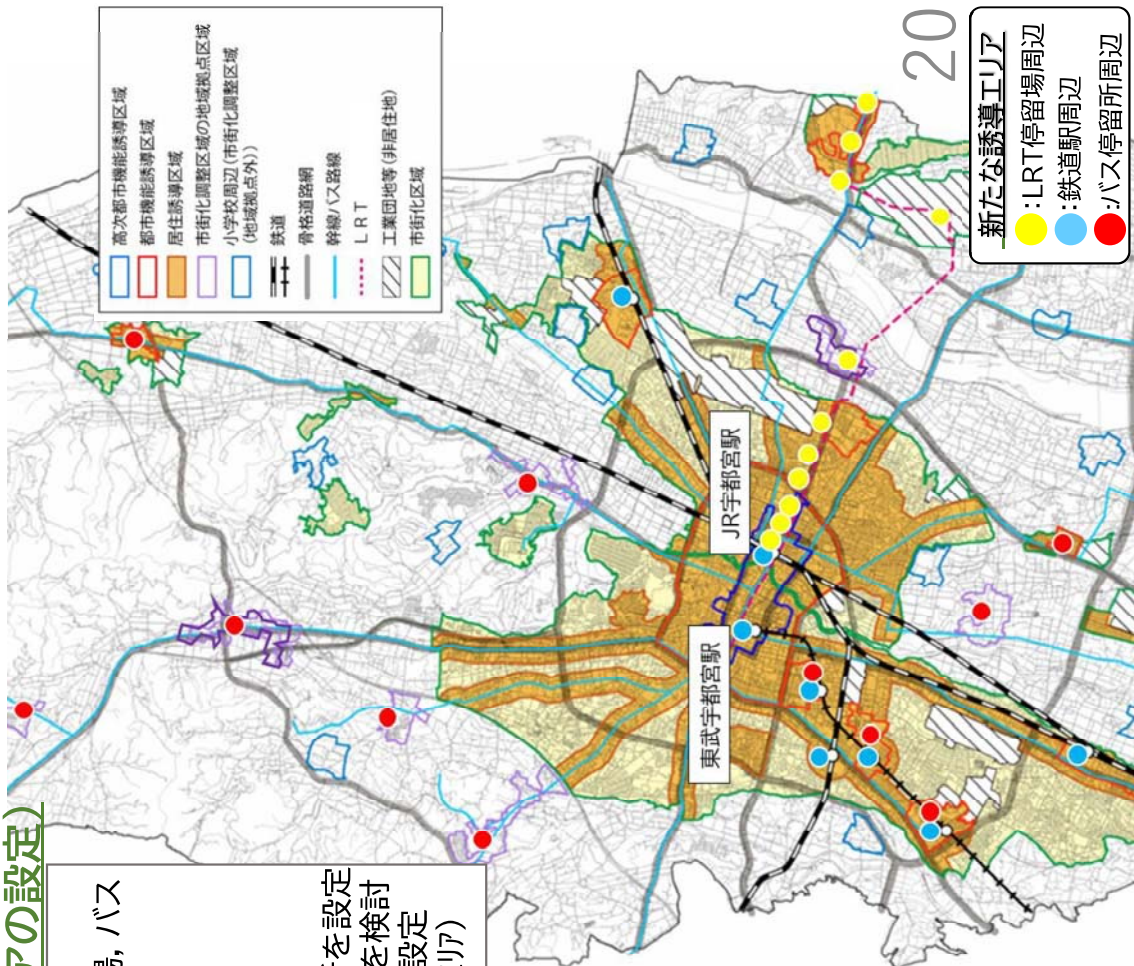
### 設定の考え方

各都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点に立地する鉄道駅やLRT停留場、バス停留所を誘導エリアとして設定  
 【LRT停留場周辺】

- ・居住誘導区域、産業拠点(清原)にも設定
- ・現状、施設の立地ができない平石停留場や飛山城跡停留場などは除外【バス停留所周辺】

・各都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点に立地する乗降者数が多い停留所を設定  
 ※都市拠点エリアのバス停留所は西側LRT延伸やバス路線再編の進捗に合わせて設定を検討  
 ※鉄道駅・LRT停留場・バス停留所の場所が重複する場合には、1つの誘導エリアとして設定  
 (例:岡本駅周辺エリア, LRT停留場周辺エリア(バルモール), 雀宮駅周辺エリア, テクノポリスセンター周辺エリア)

	エリア	LRT停留場	鉄道駅	バス停留場	合計
都市機能誘導区域	都市拠点エリア	3	2	-	5
	南宇都宮駅周辺エリア	-	1	1	2
	LRT停留場周辺エリア(バルモール)	1	-	-	1
	岡本駅周辺エリア	-	1	-	1
	鶴田駅周辺エリア	-	1	-	1
	江曾島駅周辺エリア	-	1	1	2
	西川田駅周辺エリア	-	1	1	2
	雀宮駅周辺エリア	-	1	-	1
	テクノポリスセンター周辺エリア	3	-	-	3
	瑞穂野地周辺エリア	-	1	1	2
地域拠点	上河内地区市民センター周辺エリア	-	-	1	1
	篠井地区	-	-	1	1
	富屋地区	-	-	1	1
	国本地区	-	-	1	1
	城山地区	-	-	1	1
	豊郷地区	-	-	1	1
	横川地区	-	-	1	1
	平石地区	1	-	-	1
	居住誘導区域	2	-	-	2
	産業拠点	1	-	-	1
合計	11	8	11	30	



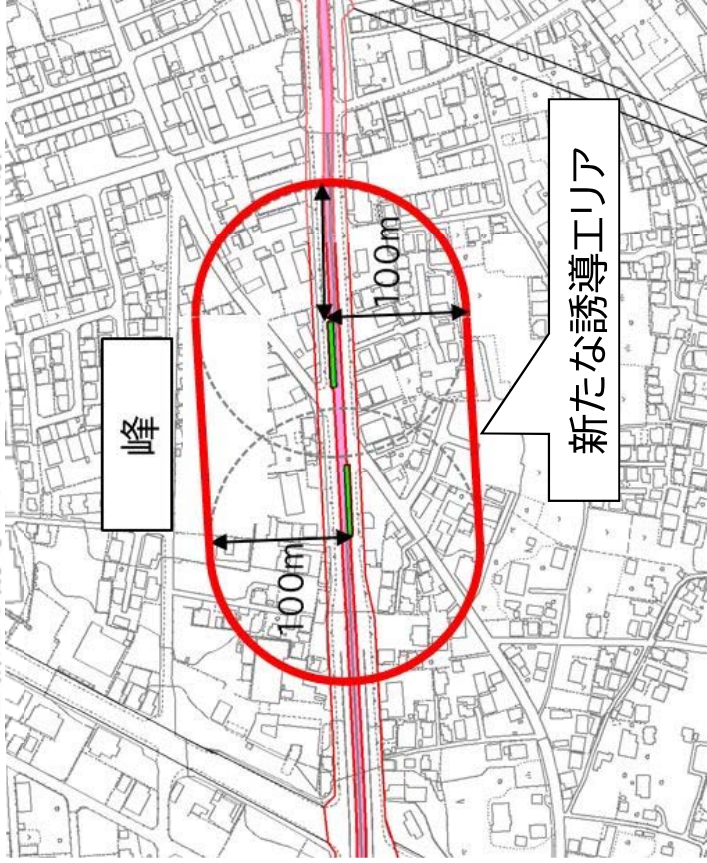
# 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

## イ 都市活動を活発化させる支援の充実(新たな誘導施設及びエリアの設定)

- ・ 新たな誘導エリアについては、公共交通の待合時等に徒歩等で容易に移動できる範囲(歩くことに抵抗を感じない距離)とし、100mの範囲に設定(鉄道駅・駅出入口等から100mの範囲, LRT停留場:両端から100mの範囲, バス停留場:中心から100mの範囲)
- ・ 誘導施設については、**住まうを中心**に、**学ぶ・働く**など都市活動における移動の場面を支援する機能として、小規模物販施設やコワーキングスペース、市民活動交流施設を設定

【参考】徒歩等で抵抗を感じない距離(範囲) (公社)土木学会「バスサービスハンドブック」より  
 徒歩等で抵抗を感じないと考えている距離は一般の人で300m, 高齢者で100m  
 ⇒新たな誘導エリアの範囲を駅・停留場等からそれぞれ100mの範囲で設定

■新たな誘導エリアのイメージ(峰停留場)



※市街化調整区域の地域拠点においては、これらの施設が開発許可基準上の立地が可能な場所を考慮し誘導エリアを設定する。

都市活動の区分		新たな誘導施設	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">住む</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">学ぶ</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">働く</div>	公共交通利用者の移動時における利便性の向上に資するコンビニエンスストアなどの小規模な物販施設	 コンビニエンスストア  小規模な無人販売店舗	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">住む</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">働く</div>	移動の際の企業活動などを支えるコワーキングスペース (カフェなどの飲食店との併設型を想定)	 コワーキングオフィス(カフェ併設型など)	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">住む</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">学ぶ</div>	市民が気軽に立ち寄り、様々な活動や交流促進の場となる市民活動交流施設 (カフェなどの飲食店との併設型を想定)	 交流サロン	



### 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

#### イ 都市活動を活発化させる支援の充実(新たな誘導施設及びエリアの設定)

##### ○誘導促進に向けた取組

- ・ 新たな誘導施設及びエリアの設定と併せて、誘導施設の立地促進に向け、新たな補助制度の創設に取り組んでいく。
- ※ 制度の仕組みについては、既存の補助制度(都市機能誘導施設立地促進補助金)をベースに設計する。

##### (参考)既存の補助制度の概要

	都市機能誘導施設立地促進補助金
目的	市民の日常生活を支える機能を身近な場所に維持・確保する
対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら施設を整備し運営してサービス提供を行う事業者</li> <li>・テナント入居により自ら運営しサービス提供を行う事業者</li> </ul>
対象経費	新築, 増築, 建替, 取得, 大規模改修, 改修, 賃借
補助率	10%
上限額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費: 1億円(中心部は3億円)</li> <li>・改修費: 3,300万円(中心部は1億円)</li> <li>・家賃(3年間): 500万円/年(中心部は1,500万円/年)</li> </ul>
補助対象エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域(10箇所)</li> <li>・市街化調整区域の地域拠点区域(7箇所)</li> </ul>
補助対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療: 病院, 診療所など</li> <li>・高齢者支援: 小規模多機能型居宅介護施設など</li> <li>・子育て支援: 保育園, 幼稚園, 事業所内保育施設など</li> <li>・学校: 小・中学校, 高等学校, 専修学校, 大学</li> <li>・商業: スーパー, ドラッグストアなど</li> <li>・金融: 銀行本店, 支店, 出張所など</li> </ul>

# 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

## ■立地適正化計画 計画書(本編)の見直し(案)

○新たな取組について、現行の計画書において修正・追加内容を示す。※赤字が該当箇所

### 密度区分と目標人口密度

(現行)

密度区分	地域概要	目標人口密度
高密度居住	都心部や都心部周辺に、土地の高度利用を誘導し機能集積を図りながら、中高層主体の居住地を形成	概ね60人/ha以上
中高密度居住	市街化区域の地域拠点や幹線交通軸沿線に、地域特性に応じ生活利便機能や中高層住宅の誘導による居住地を形成	概ね50～60人/ha以上
低中密度居住	市街化区域の郊外住宅地等に、低層の戸建住宅を主体にゆとりある良好な住宅地としての居住地を維持	概ね40人/ha以上



(見直し後)

密度区分	地域概要	目標人口密度
高密度居住	都心部や都心部周辺に、土地の高度利用を誘導し機能集積を図りながら、 <b>高層主体または中高層主体</b> の居住地を形成	<b>【高層主体の居住地】</b> 概ね70人/ha以上  <b>【中高層主体の居住地】</b> 概ね60人/ha以上
中高密度居住	市街化区域の地域拠点や幹線交通軸沿線に、地域特性に応じ生活利便機能や <b>中低層住宅及び中高層住宅</b> の誘導による居住地を形成	<b>【中低層住宅及び中高層住宅】</b> 概ね60人/ha以上
低中密度居住	市街化区域の郊外住宅地等に、低層の戸建住宅を主体にゆとりある良好な住宅地としての居住地を維持	概ね40人/ha以上



# 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

## ■立地適正化計画 計画書(本編)の見直し(案)

○新たな取組について、現行の計画書において修正・追加内容を示す。※赤字が該当箇所

### 都市機能誘導方針

都市の生活を支える機能を身近な場所に維持・確保するため、「都市拠点」への「高次都市機能」の誘導や、「市街化区域の地域拠点」等への日常生活に密着した「身近な都市機能」の誘導など、地域特性に応じた機能誘導・集積により、これらのサービスの効率的な提供と持続的な確保を図ります。その上で、拠点間の役割分担の観点から、施設の特性に応じて公共交通ネットワークにより拠点を相互に役割を補完しながら、市全体で市民生活に必要な機能を充足します。

また、「LRT停留場」や「鉄道駅」、「バス停留所」の周辺など、多くの人が行き交うエリアに「都市活動における移動の場面を支援する機能」を誘導することで、公共交通の利用者による機能的で効率的な都市活動の提供を図ります。

### 誘導区域の範囲

- 1 「都市拠点」及び「都市拠点圏域」に係る区域 (※区域の詳細内容 省略)
- 2 「市街化区域の地域拠点」に係る区域 (※区域の詳細内容 省略)
- 3 「LRT停留場周辺等」に係る区域【追加】

- ・ 居住誘導区域等におけるLRT停留場や主要な幹線バス路線の停留所周辺について、徒歩等で容易に移動できる概ね100mの円の面積(約20ha)の範囲内を基本に「都市活動(移動)支援機能」を定めます。

### 誘導施設の設定の考え方

#### 1 高次都市機能

都市の中核性や広域的な求心性を高めるとともに、都市の魅力やまちなかの賑わい創出につながる「高次都市機能(施設)」は、機能を市内全域で共有・利活用できるエリアである都市拠点とした「高次都市機能誘導区域」を基本に維持・確保します。

#### 2 身近な都市機能

地域住民に日常的な生活サービスを提供する「身近な都市機能(施設)」は、周辺地域からのアクセス性が高い公共交通の結節点周辺などに定める「都市機能誘導区域」において、周辺の人口規模などの地域特性を考慮しながら維持・確保します。

#### 3 都市活動における移動の場面を支援する機能【追加】

住まうを中心に、学ぶ・働くなど「都市活動における移動の場面を支援する機能」は、LRT停留場や主要な幹線バス路線の停留所に定める「都市活動(移動)支援機能誘導区域」を基本に維持・確保します。

# 3 計画見直しに伴う新たな取組について (① LRT沿線等のまちづくりへの対応)

## ■立地適正化計画 計画書(本編)の見直し(案)

○新たな取組について、現行の計画書において修正・追加内容を示す。※赤字が該当箇所

### 都市機能の類型と誘導施設の対象一覧

#### ■都市機能誘導施設の一覧

区分	誘導施設の対象	
ア 高次都市機能	医療	病院(専門医療)
	福祉	保健・福祉センター
	商業	大規模商業施設
	教育	大学, 専修学校, 高等学校
	文化	図書館, 博物館, 美術館
		劇場・ホール
	金融	銀行本店・支店等
	情報・交流	コンベンション施設, 市民活動交流施設等
	公共	行政施設等
	医療	病院等, 診療所等
イ 身近な都市機能	商業	スーパー・ドラッグストア
	金融	銀行支店・出張所等
	教育	小学校, 中学校
	公共	行政窓口(出張所等)
ウ 少子・超高齢社会 に対応した都市機能	高齢者支援	介護保険サービス提供施設
	子育て支援	教育・保育施設等

#### ■都市活動(移動)支援機能誘導施設の一覧(追加)

区分	誘導施設の対象
商業	小規模物販施設
情報・交流	市民活動交流施設
	コワーキングスペース

### 都市機能誘導施設

#### ■誘導施設(※一部抜粋)(内容修正)

区分	財政支援
誘導施設	誘導施設の立地促進のための財政支援
概要	都市機能誘導区域等に誘導施設を維持・確保する場合の施設整備等の一部を支援

### 3 計画見直しに伴う新たな取組について

- ① LRT沿線等のまちづくりへの対応
- ② 誘導区域の見直し
- ③ 誘導区域への誘導促進・強化

### 3 計画見直しに伴う新たな取組について (② 誘導区域の見直し)

#### ア 鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定について

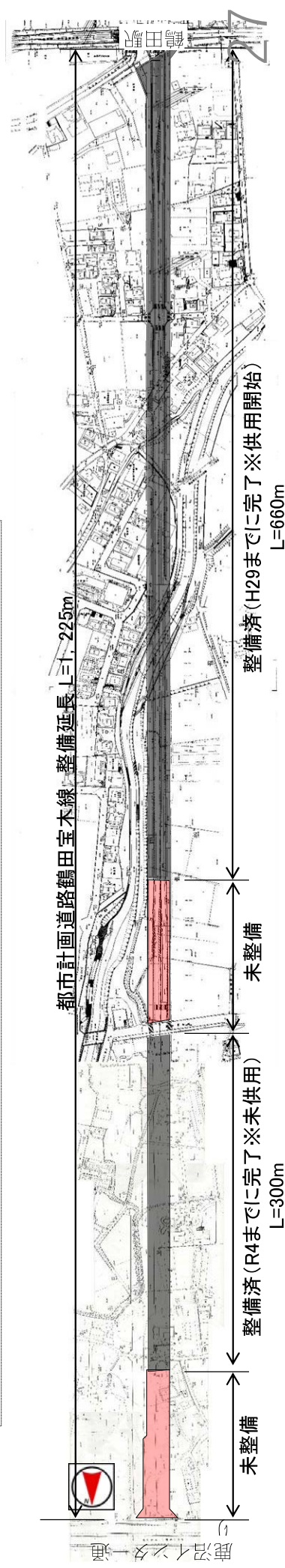
##### ■ 鶴田駅周辺エリアの計画上の位置づけ

当該区域は、立地適正化計画において、「都市機能誘導区域の候補エリア」として位置付けられており、鶴田駅へのアクセスを確保する都市計画道路等の基盤を整えることが可能となった段階で都市機能誘導区域に定めるものとしている。こうしたことから、土地区画整理事業の進展や、都市計画道路の供用を見据えながら、鶴田地区における鉄道駅周辺の拠点にふさわしい土地利用を先行的に誘導するため、今回の見直しにおいて都市機能誘導区域に設定していくもの

##### ■ 整備の状況(都市計画道路 鶴田宝木線)

平成29年3月の立地適正化計画(都市機能誘導区域)策定時と現在の整備状況を比較した結果、約8割の整備が完了し、一定の進捗が図られている。また、同路線の延伸上にある鶴田地区は土地区画整理事業により、居住や生活利便施設の立地が進み、良好な居住地が形成されている。

	H29	R4
整備延長(整備率)	660m(54%)	960m(78%)





### 3 計画見直しに伴う新たな取組について (2) 誘導区域の見直し

#### ア 鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定について

##### ■ 誘導区域設定の考え方

立地適正化計画策定時の都市機能誘導区域の設定基準に基づき、設定する。(右図イメージ参照)

##### ① 共通基準

###### ア 誘導区域の規模

「NCC形成ビジョン」で示した地域拠点の範囲である拠点の中心から概ね半径500mの円の面積(約100ha)の範囲内で設定

###### イ 用途地域

商業系及び住宅系の用途地域を基本に設定し、工業専用地域などの工業系の土地利用や地区計画において住宅専用地区としての定めがあるエリアは除外

###### ウ 区域境界

客観的な判断がしやすい地形地物又は大規模な施設の敷地境界、用途地域の境界を基本に設定

##### ② 類型基準(鉄軌道駅周辺型)

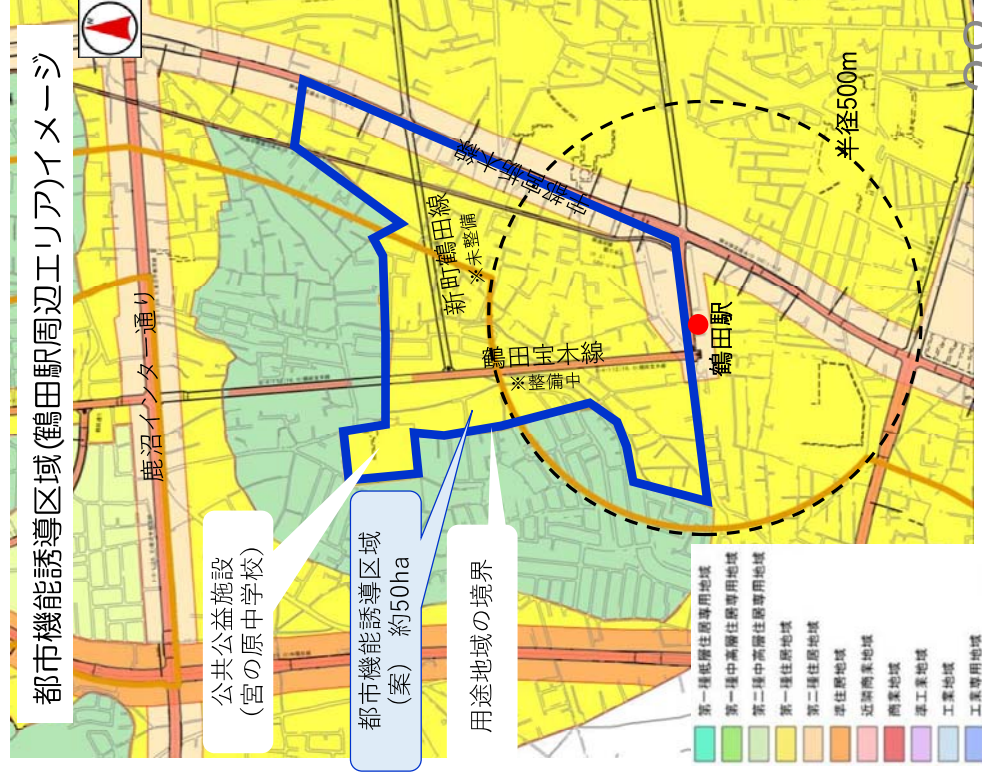
###### ア 都市計画

都市機能の誘導を図る都市計画(用途地域、地区計画等)が定められ、駅又はLRT停留場(交通結節点)の近傍かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた市街地を取り込み形で設定  
イ まちづくり

鉄道駅又はLRT停留場(交通結節点)の近傍かつ公共交通(路線バス等)で結ばれた大規模な公共施設(敷地規模が概ね0.5ha以上)は、拠点形成に欠かせない施設であり、誘導施設が立地する上で種地となる可能性があることから、取り込み形で設定

##### ■ 用途区域の変更について

鉄道駅周辺の拠点にふさわしい計画的な土地利用の誘導に向け、誘導区域の設定と合わせ、「用途地域等決定基準」に基づく用途区域の見直しを検討する必要



### 3 計画見直しに伴う新たな取組について (② 誘導区域の見直し)

#### イ JR駅西側LRT沿線(桜通り以西)の居住誘導区域の見直しの検討について

##### ■居住誘導区域設定の考え方

拠点間を結ぶ放射状の幹線交通軸(幹線道路等)の沿線において,基幹公共交通(LRT沿線)は道路中心線から両側500m,幹線公共交通(幹線路線バス沿線)は道路中心線から両側250mに定める。

##### ■居住誘導区域の範囲 (LRT西側延伸区間(桜通り以西～教育会館付近))

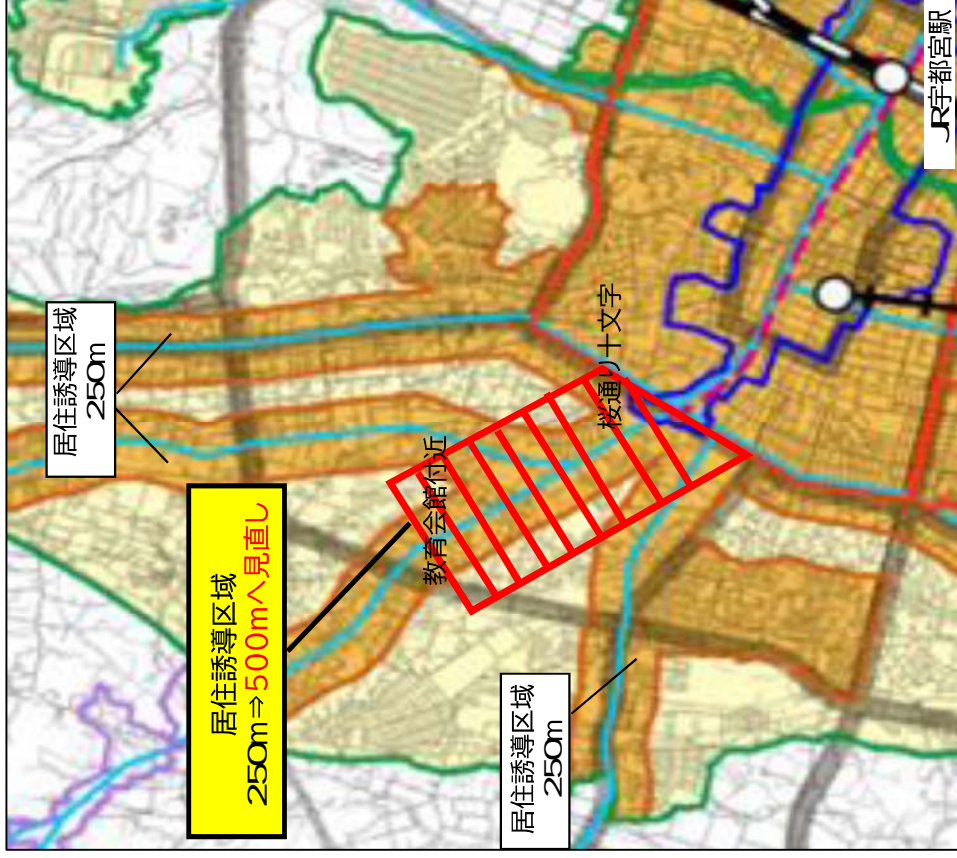
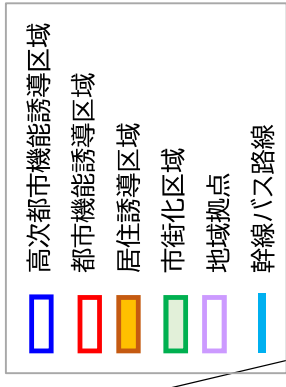
現状

・道路中心線から**両側250m**

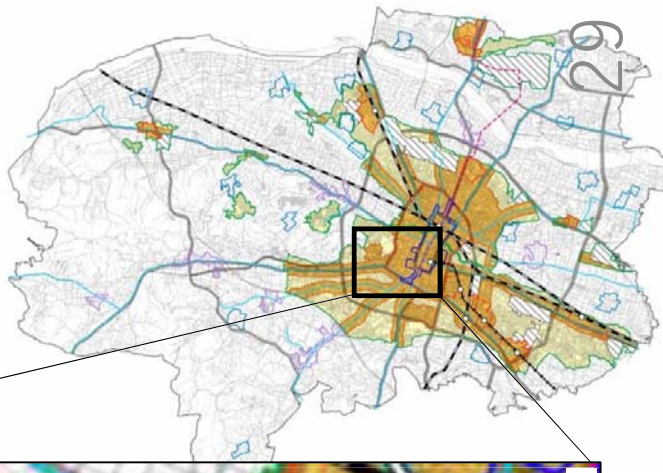


見直し(案)

・道路中心線から**両側500m**  
 ・なお,見直しの時期については,**LRT西側延伸の都市計画決定や事業認可取得など事業の進展に合わせ適宜行う。**



■ 桜通り以西～教育会館付近の居住誘導区域



### 3 計画見直しに伴う新たな取組について（① LRT沿線等のまちづくりへの対応）

#### ア 鶴田駅周辺エリアの都市機能誘導区域の設定について

##### ■立地適正化計画 計画書（本編）の見直し（案）

○新たな取組について、現行の計画書において修正・追加内容を示す。※赤字が該当箇所

#### 都市機能誘導区域の配置

区分		配置するエリア	拠点の中心の目安
市街化 区域	都市拠点 (1箇所) 都市拠点圏域	①都市拠点エリア (内環状線の内側)	中心市街地
		②南宇都宮駅周辺エリア	南宇都宮駅
	(基幹公共 交通の結節 点) (3箇所)	③LRT停留場周辺エリア (宇都宮大学陽東キャンパス)	LRT停留場 (宇都宮大学陽東キャンパス)
		④鶴田駅周辺エリア	鶴田駅
		⑤岡本駅周辺エリア	岡本駅
	地域拠点 (7箇所)	⑥江曾島駅周辺エリア	江曾島駅
		⑦西川田駅周辺エリア	西川田駅
		⑧雀宮駅周辺エリア	雀宮駅
		⑨ゆいの杜エリア	LRT停留場(ゆいの杜西)
		⑩瑞穂野団地周辺エリア	新4号国道×みずほの団地 入口交差点付近
幹線バス路線 等結節点周辺 型	⑪上河内地区市民センター周辺エリア	上河内地区市民センター	

【追加】



### 3 計画見直しに伴う新たな取組について（① LRT沿線等のまちづくりへの対応）

#### イ JR駅西側LRT沿線(桜通り以西)の居住誘導区域の見直しの検討について

##### ■立地適正化計画 計画書(本編)の見直し(案)

○新たな取組について、現行の計画書において修正・追加内容を示す。※赤字が該当箇所

#### 誘導区域の場所と範囲

##### 1) 拠点(都市機能誘導区域等)

『都市拠点』と市街化区域の『地域拠点』などにおいて定める「都市機能誘導区域」や交通結節点周辺（鉄道駅等から半径500m（高齢者の徒歩10分圏））を含むエリアに「居住誘導区域」を定めます。

##### 2) 幹線交通軸(幹線道路等)沿線

拠点間を結ぶ放射状の幹線交通軸（幹線道路等）の沿線において、基幹公共交通（LRT沿線（JR宇都宮駅東側））は道路中心線から両側500m、幹線公共交通（幹線路線バス沿線）は道路中心線から両側250mに「居住誘導区域」を定めます。

※ JR駅西側LRT沿線（桜通り以西）の居住誘導区域については、現在、道路中心線から両側250mに「居住誘導区域」を定めていますが、LRT西側延伸の都市計画決定や事業認可取得などの事業の進展に合わせ、道路中心線から両側500mに誘導区域を変更します。



### 3 計画見直しに伴う新たな取組について

- ① LRT沿線等のまちづくりへの対応
- ② 誘導区域の見直し
- ③ **誘導区域への誘導促進・強化**

### 3 計画見直しに伴う新たな取組について(③誘導区域への誘導促進・強化)

#### ア 既存施策の活用促進

NCCの市民理解促進（P-ハウス等）の取組や事業者等への訪問や窓口対応など、様々な機会を通して、下記の都市機能や居住の誘導策について、幅広く周知を行いながら、更なる活用促進を図る。

##### 【既存ストックの有効活用】

- ・ 既存ストックの活用に関する既存補助制度の活用

取組名	内容
都市機能誘導施設立地促進補助金	既存ストックの有効活用のため、テナント入居により立地する事業者に対し施設の賃料等の一部支援を拡充(R5.4～)
マイホーム取得補助金	空き家の活用促進のため、中古住宅を購入の場合、補助額を上げ(R5.4～)
土地区画整理事業	空き家等を隣接地と一体に活用し、官民連携の下、再建築可能な区画へ再編(〇ンドバンク事業)

##### 【多様化する暮らしへの対応】

- ・ 地域住民や来街者等の多様な人々の滞在・交流機会の創出に資する既存補助制度の活用

取組名	内容
都市機能誘導施設立地促進補助金	多様化する暮らしに対応するため、市民活動・交流施設を誘導施設に追加(R5.4～)

### 3 計画見直しに伴う新たな取組について(③誘導区域への誘導促進・強化)

#### イ 誘導区域外への開発抑制

- ・ 無秩序な開発抑制に資する都市農地を保全する生産緑地制度をR4.1から運用開始している(指定数4件)。
- ・ 今後は、生産緑地制度について、JAと連携した制度の更なる周知や、農業従事者への意向確認調査を行い、制度活用上の課題を把握しながら、更なる活用促進を図る。
- ・ さらに、生産緑地制度の活用促進が図られる中で、都市農地の保全と住環境の調和を目的とした用途地域である「田園住居地域」について、誘導区域外のエリアにおいて活用を検討する。

#### (参考)各種制度の概要

	生産緑地制度	田園住居地域
策定年度	昭和49年6月1日(生産緑地法) ※平成3年の法改正(納税猶予, 固定資産税の減免)において、三大都市圏の特定市において活用が促進	平成30年4月1日(都市計画法)
指定面積等(最低)	・500㎡以上(生産緑地法第3条第1項) ※条例で300㎡以上まで緩和可能	・10,000㎡以上(住居系用途地域が隣接している場合) ※他市の指定要件を参考
主体	・農業者による申出	・行政(市決定)
制限内容	・指定から30年間農地等として管理義務 →死亡等又は30年経過後に市に買取の申出が可能 ・生産等に必要な施設は設置可能 (農産物直売所, 農家レストラン等)	・開発行為等は市町村長の許可制(用途地域で唯一許可制) ・小規模な開発のみ許容し, 300㎡以上の開発は原則不許可 ・低層住居等や農業用施設が建築可能 (住宅, 診療所, 農産物直売所, 農家レストラン等)
税軽減等	・農地課税	・300㎡を超える部分が宅地並み評価(農地に準じた課税)の1/2

#### ウ 誘導促進に向けた都市基盤の整備・改善

- ・ 狭隘道路の改善など、良好な居住地形成のため、民間主体の都市基盤整備(組合施行等十地区区画整理事業など)に係る調査・計画費等の一部支援を推進する。

これまでの組合施行事例(施行年度) ※直近3事例
宇都宮市長宮(H9-H17)
宇都宮市戸祭第五(H12-H18)
宇都宮市下栗・平松本町(H5-H25)



### 3 計画見直しに伴う新たな取組について(③誘導区域への誘導促進・強化)

#### ■立地適正化計画 計画書(本編)の見直し(案)

○新たな取組について、現行の計画書において修正・追加内容を示す。※赤字が該当箇所

#### 都市機能誘導施策

#### ■誘導施策(※一部抜粋)(内容修正)

区分	誘導施策	概要
都市計画	市街化区域の誘導区域外における生産緑地制度の活用【追加】 市街化区域の誘導区域外における用途の見直し【追加】	無秩序な開発抑制に資する都市農地を保全する生産緑地制度の活用を促進 誘導区域外の開発をコントロールする田園住居地域の設定等の検討
財政支援	民間主体の都市基盤整備への財政支援(補助制度)【修正】	良好な住環境形成のため、民間主体の都市基盤整備(組合施行等土地区画整理事業など)に係る調査・計画費等の一部支援の推進

## 4 計画書(素案)について

## 4 計画書(素案)について

これまでに議論した計画推進上の課題や取組方針，本日議論した施策の展開を踏まえ，計画書（修正・追加）は以下のとおり ※詳細は，参考資料を参照（修正箇所は付箋ページの赤字部分）

<p>① <b>序章 計画の策定にあたって</b></p> <p>4 <b>中間評価</b> <b>新設</b> ] (計画書P23~35) ⇒ 今回の中間評価(評価指標の進捗状況，導出した課題など)について新たに項目を追加</p>
<p>② <b>1章 立地適正化計画に関する基本的な方針</b></p> <p>6 <b>計画フレーム</b>(計画書P53) ⇒ 目標人口密度を時点修正</p>
<p>③ <b>2章 都市機能誘導に関する事項</b></p> <p>1 <b>都市機能誘導の方針</b>(計画書P54) ⇒ <b>LRT</b>沿線における利用者等の様々な活動に資する誘導方針を追加(時点修正)</p> <p>2 <b>都市機能誘導区域</b>(計画書P56~P57) ⇒ 鶴田駅周辺エリア，LRT停留場等周辺エリアにおける誘導区域の配置，範囲の追加</p> <p>3 <b>誘導施設</b>(計画書P82) ⇒ <b>LRT</b>停留場等周辺への誘導施設の設定の考え方を追加</p> <p>4 <b>都市機能に関する誘導施策</b>(計画書P85~P88) ⇒ 見直しに伴い時点修正</p>
<p>④ <b>3章 居住誘導に関する事項</b></p> <p>2 <b>居住誘導区域</b>(計画書P93) ⇒ <b>J</b>駅西側<b>LRT</b>沿線(桜通り以西)における居住誘導区域の範囲について時点修正</p> <p>3 <b>居住に関する誘導施策</b>(計画書P100~P102) ⇒ 見直しに伴い時点修正</p>

## 5 今後のスケジュール

## 5 今後のスケジュール

- ・ 庁内協議や都市計画審議会での意見を踏まえ、計画見直し(修正素案)をまとめていく。

